

# L'OBS'

démographie  
& habitat



ÉDITION 2024

## ■ Avant-propos de l'observatoire



P our la première fois, la Communauté de communes du Pays du Coquelicot met à la disposition des élus du territoire un document analytique exhaustif sur l'habitat. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du volet Habitat du Plan Local d'urbanisme intercommunal, tout en contribuant à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants notamment à travers l'actuelle Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat.

Ce document d'observation analyse en profondeur la relation entre la population et l'habitat au sein du Pays du Coquelicot. Il met en lumière l'évolution démographique, l'indice de jeunesse, ainsi que la composition des ménages, en les confrontant à divers indices et données concernant l'habitat local. Cette approche permet d'identifier plus clairement les axes de développement et de progression nécessaires.

Les forces et les faiblesses mises en évidence dans ce document fournissent aux élus des informations cruciales pour mieux orienter leurs démarches, initiatives et politiques. Ceci vise à maintenir la qualité de vie et l'attractivité du Pays du Coquelicot.

**Michel WATELAIN**

Président

Communauté de communes  
du Pays du Coquelicot

# État des lieux démographique & habitat

## LA POPULATION

En 2020, la population de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot est de **28 237 habitants**.

Après avoir connu une légère croissance entre 1968 et 1975, la population de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot a baissé jusqu'en 1990 jusqu'à atteindre 26 841 habitants.

Cela s'explique par un solde naturel\* en diminution quasi permanente jusqu'en 1999, date à partir de laquelle le solde migratoire\*\* et le solde naturel sont positifs permettant de retrouver le niveau démographique d'antan.

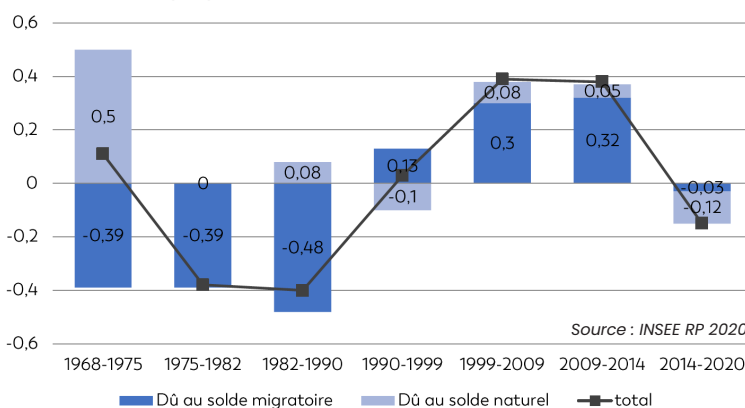
Néanmoins, une nouvelle diminution s'observe sur la dernière période du fait d'un solde naturel négatif et d'un solde migratoire légèrement positif mais insuffisant pour compenser la différence entre natalité et mortalité.

néanmoins, une nouvelle diminution s'observe sur la dernière période du fait d'un solde naturel négatif et d'un solde migratoire légèrement positif mais insuffisant pour compenser la différence entre natalité et mortalité.

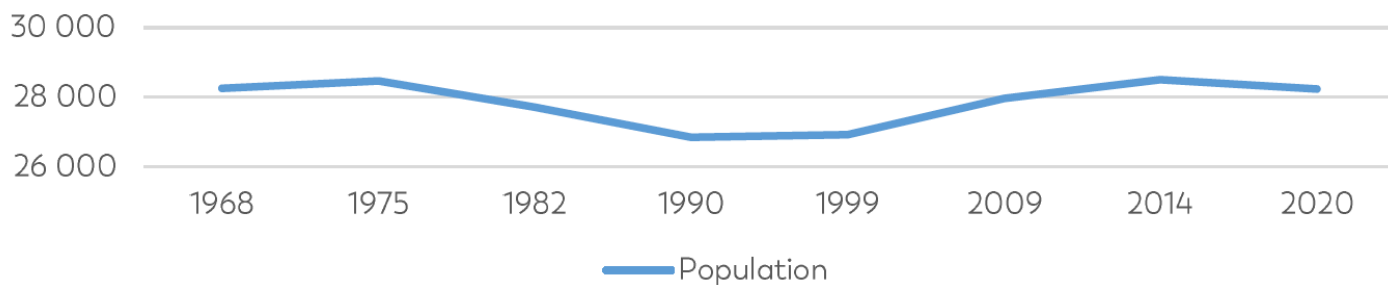
\* **Solde naturel** : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

\*\* **Solde migratoire** : Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1968 et 2020



Population



**L'INDICE DE JEUNESSE** est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus. Il permet d'afficher le niveau de vieillissement de la population.

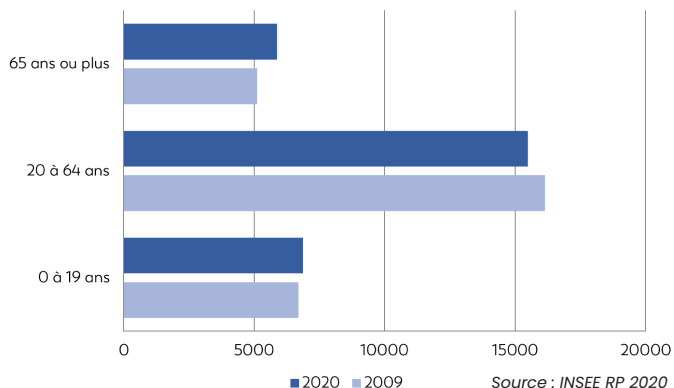
Sur le territoire, que ce soit en 2009 ou en 2020, ce rapport est inférieur à 1, **il y a donc moins de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus**. En effet, cet indice étant de 0,98 en 2009 et de 0,89 en 2020, montrant ainsi ce vieillissement évoluer.

De plus entre 2009 et 2020, cet indice diminue à tous les échelons administratifs (EPCI, département, région, France).

Cela signifie qu'il y a de moins en moins de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus, **le vieillissement de la population s'accroît**.

■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

Population par grandes tranches d'âge



**POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE**

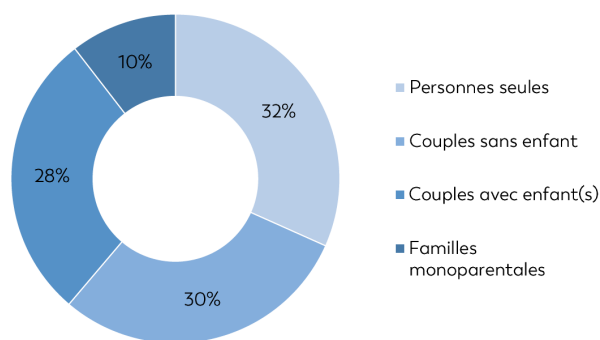
Le second constat est donc une population tendant à vieillir. **La classe d'âge des 65 ans et plus représente 19,4 % en 2020** alors qu'elle n'était que de 17 % en 2009.

**COMPOSITION DES MÉNAGES**

La taille des ménages a fortement diminué durant les dernières années. De 2,52 occupants en 1990, **le foyer moyen est de 2,28 personnes en 2020.**

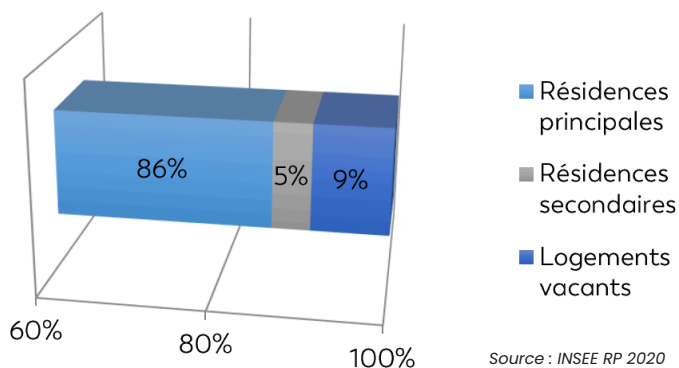
Ces ménages sont pour 32% composés d'une personne seule.

Composition des 12 171 ménages



● **LE PARC DE LOGEMENTS**

Répartition par type



**RÉPARTITION PAR TYPE DE LOGEMENT**

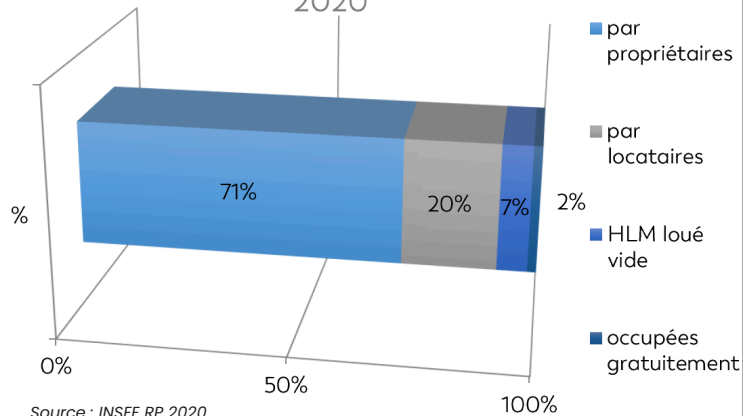
**87,5% des résidences principales sont des maisons.**

**OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES**

27 % du parc de résidences principales est en locatif contre 38 % au niveau départemental.

De plus il est majoritairement présent dans la ville centre, et très peu dans les communes rurales. Cette situation peut être problématique, le locatif étant souvent une étape indispensable dans le parcours résidentiel des ménages.

Occupation des résidences principales en 2020



■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

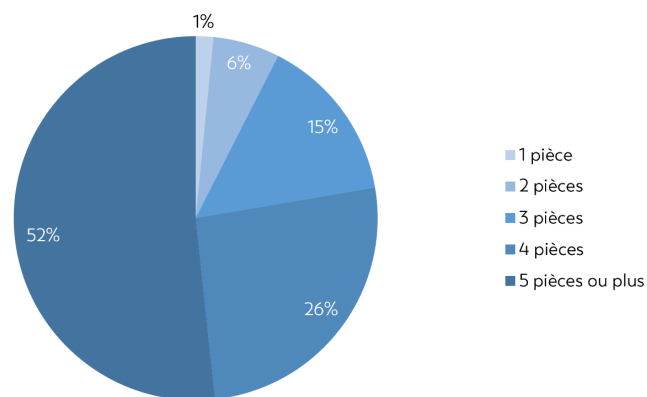
**TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES**

Plus de la moitié des résidences principales sont des logements de 5 pièces ou plus alors que la catégorie « couple avec enfant(s) » ne représente que 29 % des ménages.

On constate également un déséquilibre de la taille des logements en fonction de l'armature territoriale : les logements sont plus petits dans la ville centre et les pôles structurants. Les logements sont plus grands dans les pôles relais et communes rurales.

Avec la population en décroissance et la taille des ménages qui diminue, le parc de logements ne semble plus adapté au type d'occupation. En effet, 22 % des logements sont des 3 pièces ou moins alors que 32 % des ménages sont composés d'une seule personne.

Taille des résidences principales en 2020



Source : INSEE RP 2020

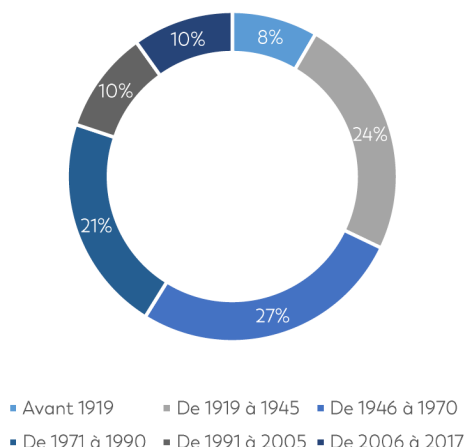
**POURCENTAGE DE LOGEMENTS DE 3 PIÈCES OU MOINS**

Ville centre **35%**    Pôles structurants **18%**    Pôles relais **14%**    Communes rurales **14%**

Les moins de 25 ans éprouvent d'ailleurs une difficulté d'accès à la propriété. La part des ménages propriétaires pour cette classe d'âge chute de 6 points entre 2013 et 2019 pour s'établir à 13,6% en 2019. Les petites typologies (3 pièces et moins) peuvent bloquer les parcours résidentiels des ménages (décohabitation, vieillissement ...).

L'absence de biens adaptés aux familles pourrait être une des raisons de la forte baisse du solde migratoire. Le parcours résidentiel de certains habitants peut ainsi se retrouver bloqué. Des constructions plus petites et adaptées au démarrage dans la vie ou au vieillissement sont alors nécessaires et deviennent prioritaires si l'on veut remettre sur le marché des logements plus grands afin d'attirer des familles avec enfant(s).

Période de construction des résidences principales



Source : INSEE RP 2020

**PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES**

Le parc de logements a été construit, pour 59%, avant les premières réglementations thermiques de 1974.

Ce sont surtout les communes du Nord du territoire qui ont les parts les plus importantes de logements anciens (construits avant 1946).

Entre 1946 et 1970, c'est principalement la ville d'Albert qui connaît un développement important, notamment dû à la construction de logements collectifs. Ce parc représente aujourd'hui 39% du parc de logements albertin.

Entre 1971 et 1990 le territoire connaît un essor de l'habitat pavillonnaire en lotissement ou en mitage. Ce phénomène de périurbanisation est particulièrement marqué dans les pôles structurants de Méaulte et Bray-sur-Somme. Après 1990, quelques communes se développent comme Acheux-en-Amiénois (+ 33% de logements entre 1990 et 2020).

■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

**RÉPARTITION DES ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES**

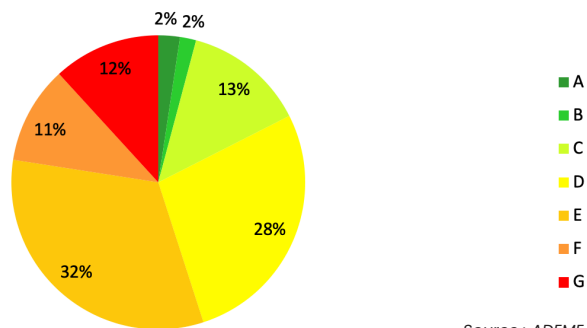
Les bâtiments datant d'avant 1974 ont été peu isolés, et sont donc peu adaptés au confort de vie actuel. Certains logements ont, depuis, été rénovés. Au regard des DPE réalisés sur l'ensemble des transactions depuis 2021 on remarque tout de même **23% de « passoires thermiques » (F+G)**.

Parmi ces passoires thermiques, 85 % sont des maisons construites avant 1974.

Pour 40% des ménages, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de plus de 20 ans, certaines habitudes de vie pourraient expliquer un manque de travaux de rénovation.

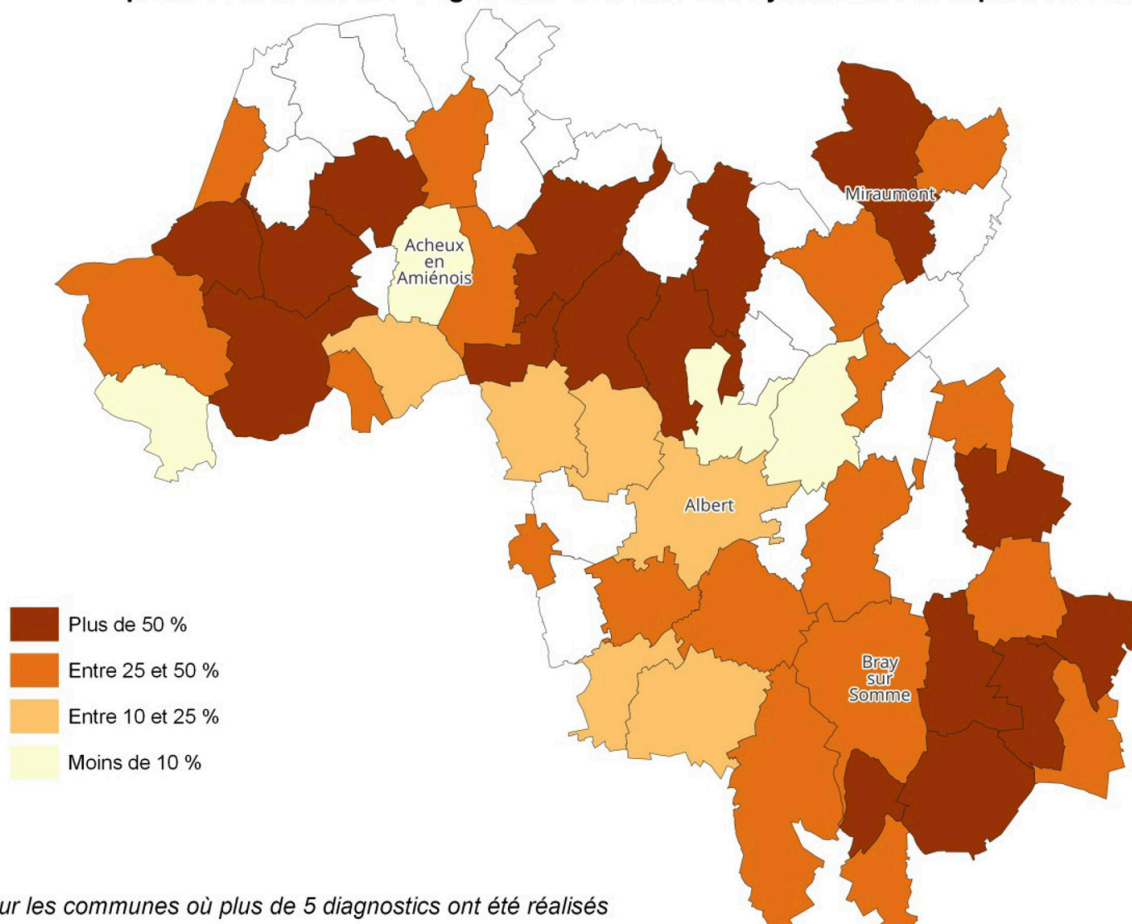
Les communes où la part des « passoires thermiques » parmi l'ensemble des diagnostics effectués est supérieure à 50% sont des communes dites « rurales » au sens du PLH (sauf Miraumont et Mailly-Maillet).

**Répartition des étiquettes DPE depuis le 1er juillet 2021**



Source : ADEME

**Part communale des logements classés DPE F ou G, dits "passoires thermiques", parmi l'ensemble des diagnostics effectués entre juillet 2017 et septembre 2023 \***



\* Pour les communes où plus de 5 diagnostics ont été réalisés

Source : ADEME

■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

● LES LOGEMENTS VACANTS

DÉFINITION ET ENJEUX

Un logement est considéré comme vacant, lorsqu'il est inhabité et qu'il n'est ni une résidence secondaire, ni un logement occasionnel.

Sur le Pays du Coquelicot, **1 513 logements étaient vacants en 2022** (Source : LOVAC 2022).

**Le taux de vacance** est dit « raisonnable » quand il oscille entre 6 et 8%. Sur le territoire, **il est de 9%**, ce qui veut dire que l'offre est supérieure à la demande et que le marché immobilier est détendu.

Les raisons de la vacance peuvent être très variées. Cependant, la vacance est généralement divisée en deux grands types :

**La vacance conjoncturelle** ou de marché. Elle correspond au temps nécessaire pour effectuer des travaux, une vente ou une relocation et équivaut à une vacance de moins de 2 ans. Pour les 810 logements vacants depuis moins de 2 ans, on les considère donc comme de la vacance conjoncturelle, liée au délai de relocation ou de revente du bien. Ce type de vacance est indispensable dans le fonctionnement du parc de logements. Il faut des logements vides pour que les ménages puissent changer de logement.

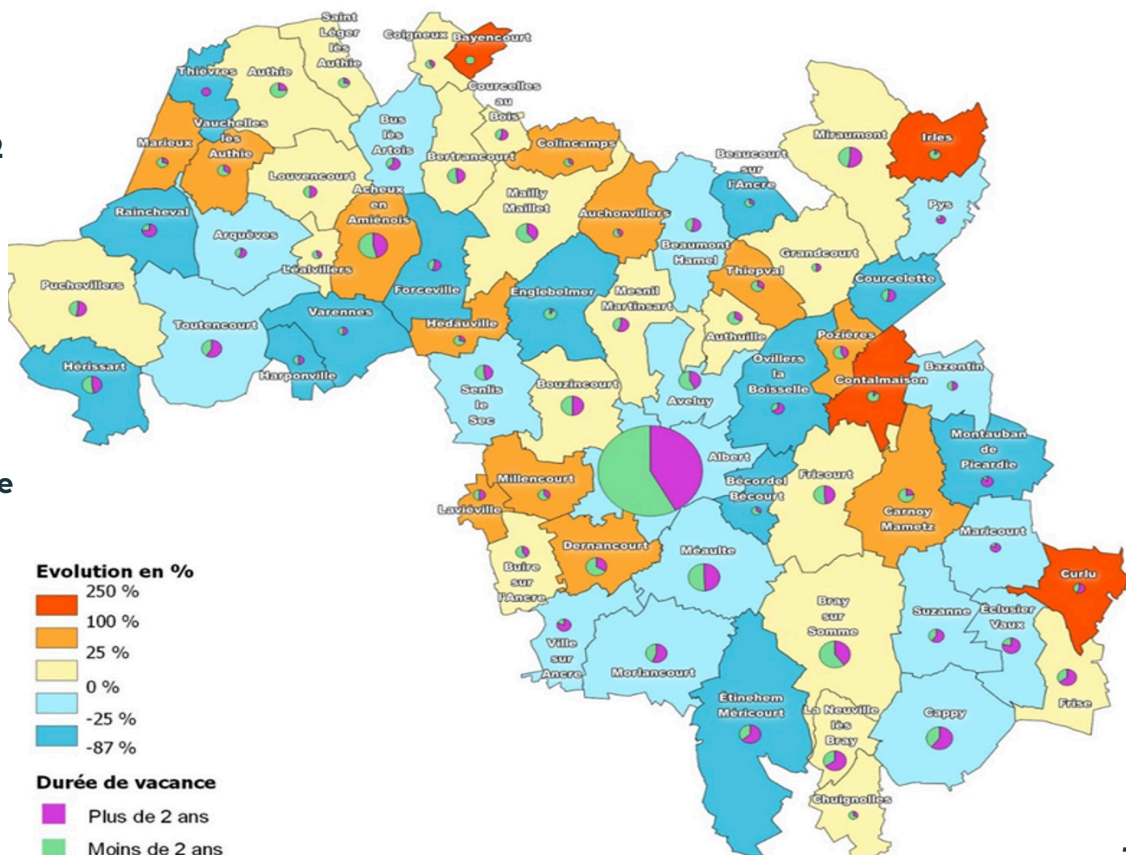
**La vacance structurelle**, c'est-à-dire de longue durée, équivaut généralement à une vacance de plus de 2 ans. Sur le territoire, **46 % des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans soit 703 logements**. Ces derniers, qui ne sont ni mis en vente, ni mis en location, sont généralement plus compliqués à remettre sur le marché, alors qu'ils constituent un gisement de logements potentiels, tout en limitant l'artificialisation des sols par de la construction neuve.

Logements vacants au Pays du Coquelicot



LA VACANCE : DES DISPARITÉS TERRITORIALES ENTRE 2020 ET 2022

« Il y a autant de logements vacants dans la commune centre que dans l'ensemble des communes rurales. »



■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA VACANCE PAR DURÉE**

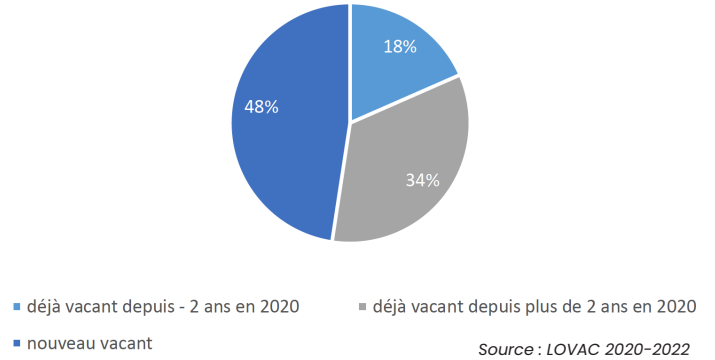
Parmi les logements vacants en 2022, 48% sont de nouveaux logements vacants et 34 % étaient déjà vacants depuis plus de 2 ans en 2020.

	vacance de - de 2ans	vacance de + 2 ans
Commune centre	58%	42%
Pôles structurants	55%	45%
Pôles relais	55%	45%
Communes rurales	48%	52%

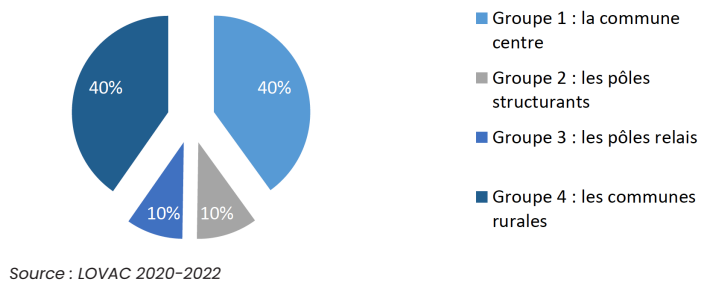
Source : LOVAC 2020-2022

Le phénomène de vacance n'est pas le même sur l'ensemble du territoire. Chaque commune a ses spécificités. Globalement sur la période courte, entre 2020 et 2022, le nombre de logements vacants a baissé de 5.7%.

Logements vacants en 2022



Répartition des logements vacants en 2022 par hiérarchie territoriale



**ÉVOLUTION DE LA VACANCE**

La vacance concerne principalement des maisons, ce qui paraît logique avec la répartition maison / appartement du parc de logements.

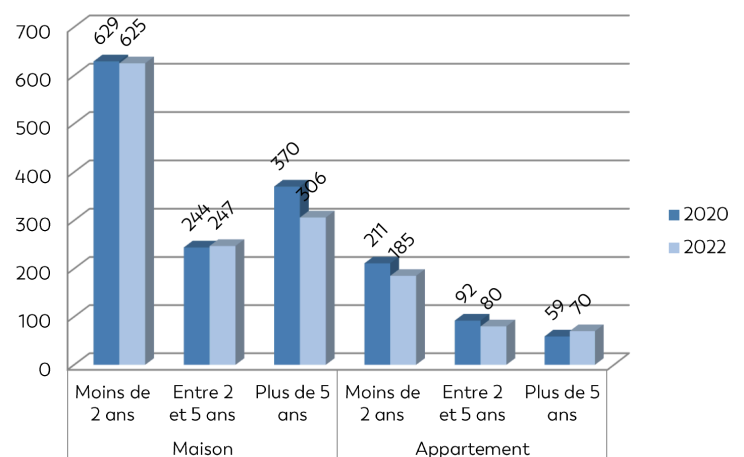
De nombreuses maisons vacantes depuis plus de 5 ans sont sorties des statistiques, impliquant soit une destruction du bien soit le retour d'une occupation.

D'une manière générale, la vacance entre 2020 et 2022 est en régression (-92 logements soit -5,7 %).

46 % des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans. Il s'agit de la vacance la plus dure, mais aussi la plus intéressante à accompagner, afin de faire sortir de la vacance un bien qui n'en sortira pas seul.

15 % des T1 sont vacants depuis plus de 2 ans et 60 % des logements de 1 ou 2 pièces vacants depuis plus de 2 ans se trouvent hors de la ville d'Albert.

Evolution du type de logement vacant entre 2020 et 2022

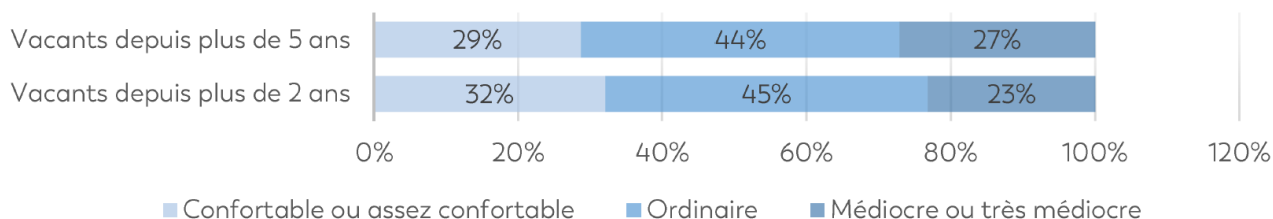




■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

VACANCE STRUCTURELLE  
INADÉQUATION DES LOGEMENTS AUX MODES DE VIE ACTUELS

Un quart des logements vacants ne correspond pas au mode de vie actuel (absence de wc ou de salle d'eau) et nécessite des travaux.



Source : LOVAC 2020-2022

Les ¾ des logements vacants depuis plus de 2 ans ont un classement cadastral « ordinaire » ou supérieur, ce qui est le signe d'une qualité globale du logement suffisante pour éviter une vacance trop longue.

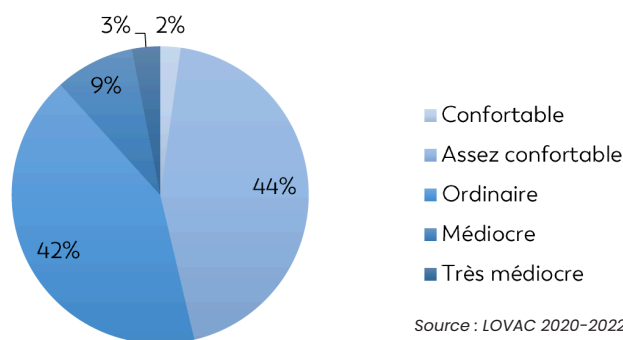
A contrario, le quart restant nécessiterait des travaux pouvant être assez conséquents. Par exemple, 18 % des logements vacants depuis plus de 2 ans n'ont ni wc ni douche ou baignoire et ce chiffre monte à 26 % pour les vacants de plus de 5 ans.

4 % des logements vacants depuis plus de 2 ans appartiennent aux communes et 11 SCI ont au moins 2 logements vacants depuis plus de 2 ans sur le territoire.

CLASSEMENT CADASTRAL  
DES NOUVEAUX LOGEMENTS VACANTS

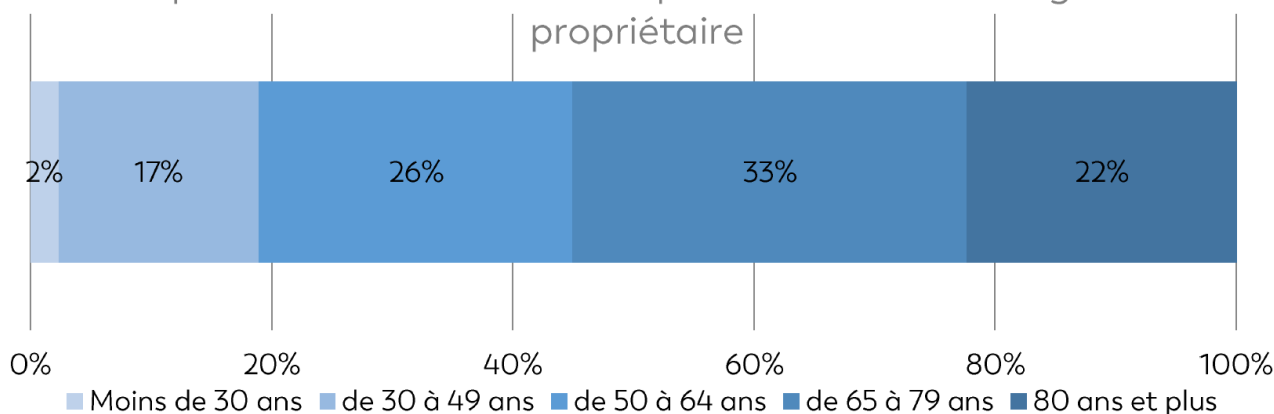
Parmi les nouveaux logements vacants en 2022, 12% sont médiocres voire très médiocres. Ainsi, environ la moitié des logements vacants devraient pouvoir être remis sur le marché sans trop de difficulté.

Classement cadastral des nouveaux logements vacants en 2022



Source : LOVAC 2020-2022

Répartition de la vacance de plus de 2 ans selon l'âge du propriétaire



Source : LOVAC 2020-2022

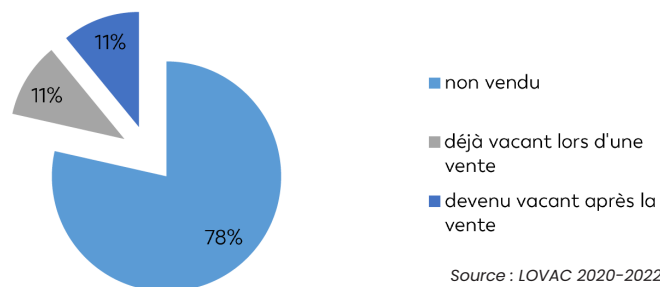
Les plus de 50 ans représentent 81 % des propriétaires de logements « privés » vacants de plus de 2 ans

■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

**TRANSACTION DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS EN 2022**

21 % des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été vendus (mais sont toujours vacants en 2022). Une rétention de près de **80% des logements vacants** est observable sur le territoire.

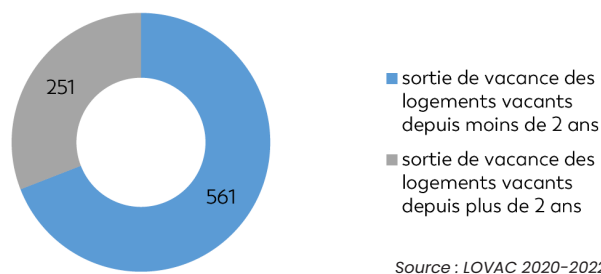
Logements vacants depuis plus de 2 ans



**SORTIE DE VACANCE DES LOGEMENTS ENTRE 2020 ET 2022**

Seuls 31% des logements qui sortent de vacance en 2022, sont des logements vacants depuis plus de 2 ans

Sortie de vacance des logements entre 2020 et 2022



■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

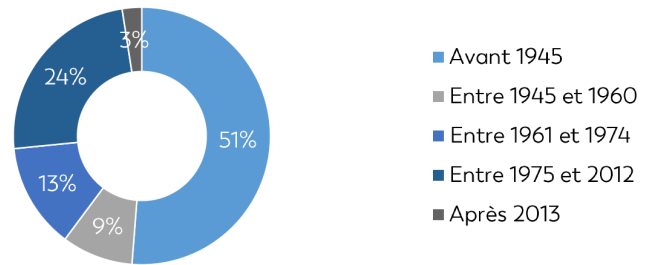
● TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES 2020-2022

**RÉPARTITION DES VENTES**

La grande majorité des ventes concernent des maisons à usage d'habitation construites avant 1945. Cette répartition suivant la période de construction est la même quelle que soit la période des ventes étudiée depuis 2014.

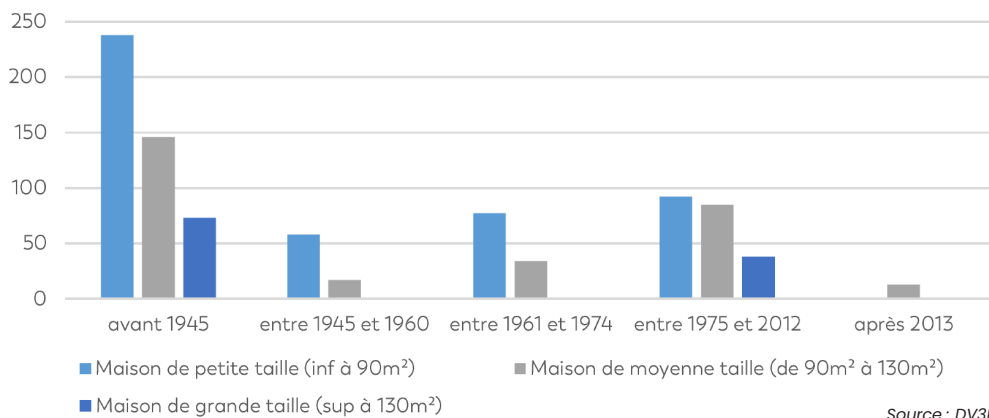
La catégorie des maisons de petite taille construites avant 1945 représente à elle seule 27 % des ventes, ce sont aussi les biens ayant le prix moyen au m<sup>2</sup> le plus bas

Répartition des ventes de maisons à usage d'habitation par période de construction pour 2020-2022



Source : DV3F

Répartition de ventes 2020-2022 de maisons à usage d'habitation suivant la taille et la période de construction



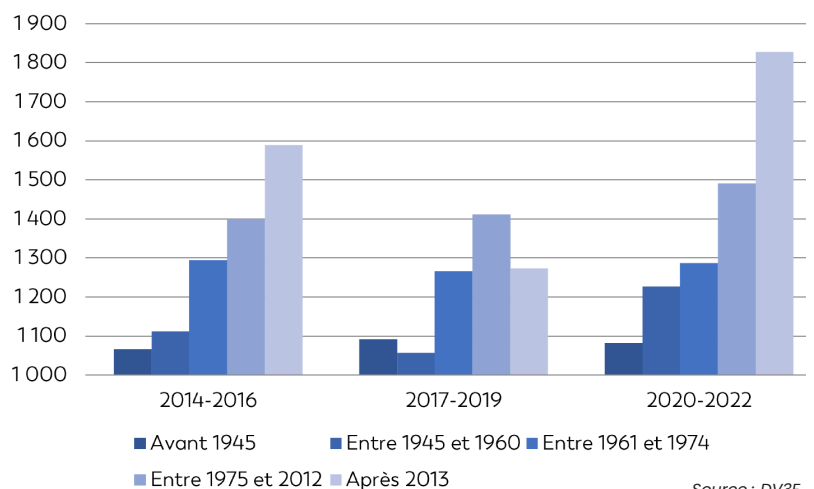
Source : DV3F

**ÉVOLUTION DE PRIX**

Le prix des maisons a augmenté, en moyenne, de 15 % entre 2020 et 2023.

Sur les 3 périodes de vente étudiées, on constate que le prix médian des maisons construites avant 1945 est resté bas et stable, ce qui explique que ce type de bien représente plus de la moitié des biens vendus.

Evolution du prix médian au m<sup>2</sup> des maisons à usage d'habitation suivant la période de construction



Source : DV3F

■ ÉTAT DES LIEUX DÉMOGRAPHIQUE & HABITAT

● ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Dans un territoire détendu comme le Pays du Coquelicot, la résorption de la vacance peut participer à la revitalisation du territoire et à améliorer l'attractivité et son image.

Le travail fin et proactif de résorption de la vacance pourrait permettre de proposer une offre nouvelle en renouvellement urbain plutôt qu'en extension. Bien sûr, tous les logements ne peuvent être remis sur le marché, il faut également être vigilant à ce que les biens remis sur le marché soit décents.

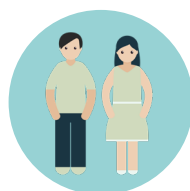
Il est essentiel de mettre un point de vigilance sur le fait que la construction neuve peut engendrer une hausse du nombre de logements vacants sans améliorer l'attractivité résidentielle.

● L'OPAH : PRINCIPAL OUTIL INCITATIF POUR L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

L'OPAH est un outil permettant la réhabilitation du parc ancien, pouvant servir pour la lutte contre la vacance. Sur le territoire communautaire, le montage des dossiers est accompagné et la collectivité propose des aides complémentaires pour les travaux. L'objectif est d'inciter les propriétaires du parc privé à faire des travaux dans leur logement, et donc de revaloriser leur patrimoine. En complément, quelques communes proposent une aide supplémentaire à la sortie de vacance.

Par ailleurs, l'OPAH aide aussi les propriétaires bailleurs à améliorer les logements. En contrepartie, ces derniers doivent louer leurs biens un certain temps. Ceci présente donc le double avantage de remettre sur le marché des logements décents tout en augmentant le nombre de locations, typologie indispensable au parcours résidentiel.

● CHIFFRES CLÉS (RP 2020)



**28 237**  
HABITANTS

- 271 HABITANTS  
entre 2009 et 2020



**14 138**  
LOGEMENTS

12 171 PRINCIPALES  
655 SECONDAIRES



**TYPES**  
DE LOGEMENTS

12 372 MAISONS  
1 607 APPARTEMENTS  
159 AUTRES (foyer, chambre  
d'hôtel, habitation de fortune,  
pièce indépendante avec sa  
propre entrée)  
351 PASSOIRES  
THERMIQUES



**VACANCE**  
EN 2022

1513 VACANTS  
- 2 ANS : 810 LOGEMENTS  
+ 2 ANS : 703 LOGEMENTS

Source : INSEE RP 2020